

**Wüstenrot Wohnungswirtschaft registrierte Genossenschaft  
mit beschränkter Haftung, Salzburg**

**Jahresabschluss  
zum 31. Dezember 2024**

## Bestätigungsvermerk

### Bericht zum Jahresabschluss

#### Prüfungsurteil

Ich habe den Jahresabschluss der

**Wüstenrot Wohnungswirtschaft  
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung,  
Salzburg,**

bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach meiner Beurteilung entspricht der beigefügte Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2024 sowie der Ertragslage der Genossenschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

#### Grundlage für das Prüfungsurteil

Ich habe meine Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Meine Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“ meines Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Ich bin von der Genossenschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften, und ich habe meine sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Ich bin der Auffassung, dass die von mir bis zum Datum des Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für mein Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen.

Meine Verantwortlichkeit und Haftung bei der Abschlussprüfung ist analog zu § 275 Abs. 2 UGB (Haftungsregelung bei der Abschlussprüfung einer kleinen oder mittelgroßen Genossenschaft) gegenüber der Genossenschaft und auch gegenüber Dritten mit insgesamt € 2 Mio. begrenzt.

#### Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit – sofern einschlägig – anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder die Genossenschaft zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder haben keine realistische Alternative dazu.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Genossenschaft.

### **Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses**

Meine Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der mein Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, übe ich während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahre eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- Ich identifiziere und beurteile die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Abschluss, plane Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führe sie durch und erlange Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für mein Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Ich gewinne ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Genossenschaft abzugeben.

- Ich beurteile die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Ich ziehe Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls ich die Schlussfolgerung ziehe, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, bin ich verpflichtet, in meinem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, mein Prüfungsurteil zu modifizieren. Ich ziehe meine Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum meines Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Genossenschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Ich beurteile die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.
- Ich tausche mich mit dem Aufsichtsrat unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die ich während meiner Abschlussprüfung erkenne, aus.

### **Bericht zum Lagebericht**

Der Lagebericht ist aufgrund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Ich habe meine Prüfung in Übereinstimmung mit den Berufsgrundsätzen zur Prüfung des Lageberichts durchgeführt.

### **Urteil**

Nach meiner Beurteilung ist der Lagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss.

## **Erklärung**

Angesichts der bei der Prüfung des Jahresabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über die Genossenschaft und ihr Umfeld wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Lagebericht nicht festgestellt.

Wien, am 24. April 2025

qualifiziert elektronisch signiert:

Dr. Michael Groth

Eingetragener Revisor

**Österreichischer  
Genossenschaftsverband**

// S c h u l z e - D e l i t z s c h

**Beschluss des Verbandsvorstandes:**

Der Vorstand des Österreichischen Genossenschaftsverbandes // Schulze-Delitzsch hat den vorliegenden Bericht des Prüfers über die Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2024 einschließlich Lagebericht der Wüstenrot Wohnungswirtschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, Salzburg, zur Kenntnis genommen.

qualifiziert elektronisch signiert:

**Ö s t e r r e i c h i s c h e r  
G e n o s s e n s c h a f t s v e r b a n d**

// S c h u l z e - D e l i t z s c h

Wüstenrot Wohnungswirtschaft registrierte  
Genossenschaft mit beschränkter Haftung, Salzburg

Bilanz zum 31. Dezember 2024

Aktiva

	31.12.2024		31.12.2023	
	EUR	EUR	TEUR	TEUR
<b>A. Anlagevermögen</b>				
I. Sachanlagen				
1. Grundstücke und Bauten		1.573.060,98		1.604
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung		19.898,92		22
		<u>1.592.959,90</u>		<u>1.626</u>
II. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		182.447.589,42		182.448
2. Beteiligungen		363,36		0
3. Ausleihungen an verbundene Unternehmen		50.656.712,33		50.655
4. Wertpapiere des Anlagevermögens		417.466,14		393
5. sonstige Ausleihungen		3.817,64		10
		<u>233.525.948,89</u>		<u>233.505</u>
		<u>235.118.908,79</u>		<u>235.131</u>
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		54.317,23		43
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	0,00		0	
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen		12.997.152,28		10.057
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	8.418.949,27		3.473	
3. sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände		90.013,46		679
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	90.013,46		678	
		<u>13.141.482,97</u>		<u>10.779</u>
II. Guthaben bei Kreditinstituten		160.379.544,28		166.354
<i>hievon Guthaben bei verbundenen Unternehmen</i>	160.323.777,78		165.721	
		<u>173.521.027,25</u>		<u>177.133</u>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		5.578,56		47
<b>D. Aktive latente Steuern</b>		89.760,95		108
		<b>408.735.275,55</b>		<b>412.419</b>

Wüstenrot Wohnungswirtschaft registrierte  
Genossenschaft mit beschränkter Haftung, Salzburg

Bilanz zum 31. Dezember 2024

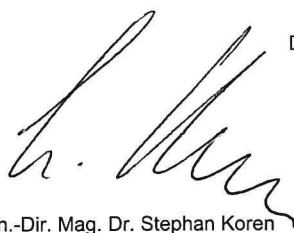
Passiva

	31.12.2024		31.12.2023	
	EUR	EUR	TEUR	TEUR
<b>A. Eigenkapital</b>				
I. Geschäftsanteile		17.018.430,24		17.435
II. Kapitalrücklagen				
1. gebundene		1.053.296,04		1.053
2. nicht gebundene		1.259.818,25		863
		2.313.114,29		1.916
III. Gewinnrücklagen				
1. satzungsmäßige Rücklagen		7.704.951,20		7.705
2. andere Rücklagen (freie Rücklagen)		361.320.849,25		355.215
		369.025.800,45		362.920
IV. Bilanzgewinn		50.000,00		50
		388.407.344,98		382.321
<b>B. Rückstellungen</b>				
1. Rückstellungen für Pensionen		932.240,00		989
2. Steuerrückstellungen		4.584.261,69		5.892
3. sonstige Rückstellungen		371.467,00		245
		5.887.968,69		7.126
<b>C. Verbindlichkeiten</b>				
1. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		12.521,48		5
<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	12.521,48		5	
2. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		5.638.149,18		13.655
<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	0,00		5	
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	5.638.149,18		13.650	
3. sonstige Verbindlichkeiten		8.787.688,83		9.309
<i>davon aus Steuern</i>	101.491,07		391	
<i>davon im Rahmen der sozialen Sicherheit</i>	4.126,70		4	
<i>davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem Jahr</i>	367.794,03		636	
<i>davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr</i>	8.419.894,80		8.673	
		14.438.359,49		22.969
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
		1.602,39		2
		<b>408.735.275,55</b>		<b>412.419</b>

Wüstenrot Wohnungswirtschaft registrierte  
Genossenschaft mit beschränkter Haftung, Salzburg

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2024

	2024		2023	
	EUR	EUR	TEUR	TEUR
1. Umsatzerlöse		305.213,07		299
2. sonstige betriebliche Erträge				
a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen		0,00		1
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen		56.378,86		189
c) übrige		293.859,41		37
		350.238,27		227
3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen				
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen		-107.879,88		-107
		-107.879,88		-107
4. Personalaufwand				
a) Gehälter		-312.326,78		-361
b) soziale Aufwendungen		-62.012,16		-114
<i>davon Aufwendungen für Altersversorgung</i>	-12.843,68		-28	
aa) <i>Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen</i>	-4.734,01		-32	
bb) <i>Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben u. Pflichtbeiträge</i>	-44.434,47		-53	
<i>davon sonstige Sozialaufwendungen</i>	0,00		0	
		-374.338,94		-474
5. Abschreibungen				
a) auf Sachanlagen		-32.725,84		-38
		-32.725,84		-38
6. sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.136.049,95		-1.054
<b>7. Zwischensumme aus Z 1 bis 6 (Betriebsergebnis)</b>		<b>-995.543,27</b>		<b>-1.148</b>
8. Erträge aus Beteiligungen		0,00		320
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	0,00		0	
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		8.572,20		9
10. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		9.012.132,75		7.284
<i>davon aus verbundenen Unternehmen</i>	9.007.248,14		7.254	
11. Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen		24.859,38		3.220
12. Aufwendungen aus Finanzanlagen		0,00		-309
a) <i>Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen</i>	0,00		0	
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-2.885,14		0
<i>davon betreffend verbundene Unternehmen</i>	-2.885,14		0	
<b>14. Zwischensumme aus Z 8 bis 13 (Finanzergebnis)</b>		<b>9.042.679,19</b>		<b>10.525</b>
<b>15. Ergebnis vor Steuern (Zwischensumme aus Z 7 und Z 14)</b>		<b>8.047.135,92</b>		<b>9.377</b>
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-1.905.786,65		-2.180
<b>17. Ergebnis nach Steuern = Jahresüberschuss</b>		<b>6.141.349,27</b>		<b>7.197</b>
18. Zuweisung zu Gewinnrücklagen		-6.091.349,27		-7.147
<b>19. Bilanzgewinn</b>		<b>50.000,00</b>		<b>50</b>

  
Gen.-Dir. Mag. Dr. Stephan Koren

Der Vorstand

  
Vorst.-Dir. Mag. Martin Grill

Salzburg, 24. April 2025

# Anhang zum Jahresabschluss zum 31.12.2024 der Wüstenrot Wohnungswirtschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, Salzburg

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024 wurde nach den Bestimmungen des Unternehmensgesetzbuches in der geltenden Fassung aufgestellt.  
Die bisherige Form der Darstellung wurde bei der Erstellung des vorliegenden Jahresabschlusses beibehalten.

## 1. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Bewertung der einzelnen Vermögensgegenstände und Schulden wurde der Grundsatz der Einzelbewertung beachtet und eine Fortführung des Unternehmens unterstellt.

Bei der Erstellung des Jahresabschlusses wurde der Grundsatz der Vollständigkeit eingehalten und eine Fortführung des Unternehmens unterstellt.

Die für die Bilanzierung notwendigen Schätzungen und Annahmen basieren auf historischen Erfahrungen, Planungen, Erwartungen und Prognosen zukünftiger Ereignisse, die nach heutigem Ermessen wahrscheinlich sind. Annahmen, die den Schätzungen zugrunde liegen, werden regelmäßig überprüft. Potenzielle Unsicherheiten, mit denen die Schätzungen behaftet sein können, erfordern in künftigen Perioden unter Umständen Anpassungen der Buchwerte von Vermögenswerten und Verbindlichkeiten.

### 1.1. Sachanlagen und Immaterielle Vermögensgegenstände

Das Sachanlagevermögen und die Immateriellen Vermögensgegenstände werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um lineare Abschreibungen bewertet.

Geringwertige Vermögensgegenstände mit einem Anschaffungswert bis 1.000,- EUR (Vorjahr: 1.000,- EUR) werden gemäß § 204 Abs. 1a UGB im Zugangsjahr voll abgeschrieben, und im Anlagevermögen bis zu deren tatsächlichem Ausscheiden geführt.

Folgende Nutzungsdauern bzw. Abschreibungssätze kommen zur Anwendung:

	Nutzungsdauer Jahre	AfA - Satz (%)
Gebäude	67	1,5
Inventar (Büro-, Maschinen, übrige Ausstattung)	4-10	25-10
Software	4	25

### 1.2. Finanzanlagen

Das Finanzanlagevermögen wird zu Anschaffungskosten bewertet, sofern nicht durch nachhaltige Verluste (Wertminderungen) eingetreten sind, die eine Abwertung erforderlich machen.

### 1.3. Vorräte

Die Vorräte am Bilanzstichtag sind mit den Anschaffungskosten bewertet, sofern nicht Wertminderungen eingetreten sind, die eine Abwertung erforderlich machen.

## **1.4. Forderungen**

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind mit ihrem Nennwert angesetzt. Im Falle erkennbarer Einzelrisiken wird der niedrigere beizulegende Wert ermittelt und angesetzt. Fremdwährungsforderungen werden zum niedrigeren Geldkurs zum Bilanzstichtag bewertet.

## **1.5. Latente Steuern**

Latente Steuern werden gemäß § 198 Abs 9 und 10 UGB nach dem bilanzorientierten Konzept und ohne Abzinsung auf Basis eines Körperschaftsteuersatzes von 23% gebildet. Dabei werden keine latenten Steuern auf steuerliche Verlustvorträge berücksichtigt.

Es wurden in Anwendung des § 198 Abs. 10 Z 4 UGB (Einzelabschluss) / § 251 Abs 1 iVm § 198 Abs 10 Z 4 UGB (Konzernabschluss) keine latenten Steuern berücksichtigt, die sich aus der Anwendung des MinBestG oder eines ausländischen Steuergesetzes, das der Umsetzung der Richtlinie (EU) 2022/2523 oder der dieser Richtlinie zugrundeliegenden Mustervorschrift der OECD für eine globale Mindestbesteuerung dient, ergeben.

Aktive und passive latente Steuern werden saldiert. Ein passiver Überhang wird in der Bilanz unter den Rückstellungen erfasst. Der aktive Überhang ist zu aktivieren, wenn es wahrscheinlich ist, dass in Zukunft ausreichend steuerbare Gewinne erzielt werden und wird als gesonderter Gliederungspunkt unterhalb der aktiven Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen.

## **1.6. Rückstellungen**

Die sonstigen Rückstellungen werden unter Bedachtnahme auf das Vorsichtsprinzip jeweils in Höhe des zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren voraussichtlichen Anfalles gebildet.

In den sonstigen Rückstellungen werden unter Beachtung des Vorsichtsprinzips alle zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung erkennbaren Risiken und der Höhe sowie dem Grunde nach ungewisse Verbindlichkeiten mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt, die bestmöglich geschätzt werden.

Die Rückstellung für Pensionszusagen auf Grund individueller Pensionszusagen wurde nach dem Bewertungsverfahren „projected unit credit method“ (Methode laufender Einmalbeiträge) berechnet.

Für Pensionisten ist die Rückstellung gleich dem zum Stichtag ermittelten Barwert einer laufenden Leibpension, ggf. einschließlich der Anwartschaft auf Witwenpension.

Die Bewertung der Witwen-/Witwerpensionen erfolgte nach der kollektiven Methode.

Als Rechnungszins wurde der von der deutschen Bundesbank veröffentlichte Durchschnittsrechnungszins gemäß deutschem Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz (BilMoG) herangezogen. Ermittelt werden die Rechnungszinssätze aus einer um einen Aufschlag erhöhten Null-Kupon-Euro-Zinsswapkurve. Nach BilMoG werden, um starke Zinsschwankungen zu vermeiden, Rechnungszinssätze als Durchschnittssätze der letzten sieben Jahre ermittelt.

**Personalarückstellungen:**

	Bilanzwert 2024 in EUR			Vorjahr in EUR		
	Vorsorge gem. § 14 EStG	Versteuerte Rückstellung	Insgesamt	Vorsorge gem. § 14 EStG	Versteuerte Rückstellung	Insgesamt
Pensionsrückstellung	541.975,00	390.265,00	932.240,00	518.080,00	470.536,00	988.616,00
	541.975,00	390.265,00	932.240,00	518.080,00	470.536,00	988.616,00

Pensionsrückstellung: Projected Unit Credit Method; Rechnungszinssatz 1,8%, (Vorjahr: 1,5%); Rententrend 2,5%, (Vorjahr: Rententrend 8,0 % für das Folgejahr, danach 2,5%); Rechengrundlagen: AVÖ 2018-P, Rechnungsgrundlagen für die Pensionsversicherung, Angestellte. Für Versorgungsverpflichtungen kommt kein Fluktuationsabschlag zur Anwendung.

**1.7. Verbindlichkeiten**

Die Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag lt. § 211 Abs. 1 UGB angesetzt. Fremdwährungsverbindlichkeiten werden zum höheren Briefkurs am Bilanzstichtag bewertet.

**2. Erläuterungen zur Bilanz****2.1. Anlagevermögen****2.1.1. Finanzanlagevermögen**

Hinsichtlich der Entwicklung des Finanzanlagevermögens wird auf den Anlagenspiegel verwiesen.

**2.1.2. Sachanlagevermögen und Immaterielle Vermögensgegenstände**

Hinsichtlich der Entwicklung der einzelnen Positionen des Sachanlagevermögens, der Immateriellen Vermögensgegenstände und der Aufgliederung der Jahresabschreibung wird auf den Anlagenspiegel verwiesen.

Der Grundwert der bebauten Grundstücke beträgt zum 31.12.2024 TEUR 441 (Vorjahr TEUR 441).

## 2.2. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Geschäftsjahr 2024:	Restlaufzeit			Bilanzwert
	bis zu 1 Jahr	über 1 Jahr	über 5 Jahre	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	54.317,23	0	0	54.317,23
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	4.578.203,01	8.418.949,27	0	12.997.152,28
Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	0,00	90.013,46	0,00	90.013,46
	<u>4.632.520,24</u>	<u>8.508.962,73</u>	<u>0,00</u>	<u>13.141.482,97</u>
Vorjahr:				
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	42.710,27	0	0	42.710,27
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	6.584.670,87	3.472.534,61	0	10.057.205,48
Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	1.290,97	677.662,43	0	678.953,40
	<u>6.628.672,11</u>	<u>4.150.197,04</u>	<u>0,00</u>	<u>10.778.869,15</u>

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen mit einer Laufzeit bis 1 Jahr betreffen im Wesentlichen das Verrechnungskonto zur Bausparkasse Wüstenrot AG. Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen mit einer Laufzeit über 1 Jahr resultieren aus dem Gewinn/Verlust-Ausgleich der Gruppenmitglieder im Rahmen der Gruppenbesteuerung.

In den Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen sind (wie im Vorjahr) keine Forderungen aus Lieferungen und Leistungen enthalten.

In den sonstigen Forderungen sind (wie im Vorjahr) keine Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, enthalten.

In den Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen sind (wie im Vorjahr) keine Erträge enthalten, die nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden.

## 2.3. Guthaben bei Kreditinstituten

Die Guthaben betreffen Callgelder iHv MEUR 80,0 (Vorjahr: MEUR 80,3) sowie Termineinlagen iHv MEUR 80,3 (Vorjahr: MEUR 85,4) bei verbundenen Unternehmen sowie Guthaben bei sonstigen Banken iHv TEUR 56,0 (Vorjahr: TEUR 632,5).

## 2.4. Geschäftsanteile

Die Geschäftsanteile haben sich wie folgt entwickelt:

	Mitglieder	Stimmenanzahl	Geschäftsanteile in EUR
Stand 1.1.2024	2.236.958	2.398.271	17.435.430
Zugänge 2024	1	1	7
Abgänge 2024	-57.345	-57.360	-417.007
Aufzahlungen 2024	0	0	0
Stand 31.12.2024	2.179.614	2.340.912	17.018.430
Vom Gesamtstand entfallen auf Einzelmitglieder	2.179.611	2.179.912	15.847.960
auf verschiedene Kredit- und Versicherungsinstitute	2	16.000	116.320
Privatstiftung GdF Wüstenrot	1	145.000	1.054.150

Im Geschäftsjahr 2024 wurde eine Bereinigung von 54.565 Genossenschaftsanteilen auf Basis der Ermittlung der ältesten lebenden Österreicherin im Vergleich zum Geburtsdatum der Genossenschaftsmitglieder sowie bereits verstorbener Mitglieder vorgenommen.

Die betreffenden Genossenschaftskapitalanteile in der Höhe von 397 TEUR wurden auf freie Kapitalrücklage umgebucht, die betreffenden Verbindlichkeiten für Gewinnanteile in der Höhe von 236 TEUR wurden ertragswirksam ausgebucht.

## 2.5. Rückstellungen

Die neben der Pensionsrückstellung gebildeten übrigen Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten, sowie Aufsichtsratsvergütungen.

## 2.6. Verbindlichkeiten

Geschäftsjahr 2024:	Gesamt	Restlaufzeit		
		bis 1 Jahr	größer 1 Jahr	größer 5 Jahre
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.223,07	5.223,07	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	5.638.149,18	0,00	5.638.149,18	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	8.787.688,83	367.794,03	8.419.894,80	0,00
	<b>14.431.061,08</b>	<b>373.017,10</b>	<b>14.058.043,98</b>	<b>0,00</b>
Vorjahr:				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.223,07	5.223,07	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	13.654.553,50	4.821,46	13.649.732,04	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	9.309.294,70	636.014,05	8.673.280,65	0,00
	<b>22.969.071,27</b>	<b>646.058,58</b>	<b>22.323.012,69</b>	<b>0,00</b>

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen mit einer Laufzeit über 1 Jahr resultieren aus dem Gewinn/Verlust-Ausgleich der Gruppenmitglieder im Rahmen der Gruppenbesteuerung.

In den sonstigen Verbindlichkeiten sind Aufwendungen in der Höhe von TEUR 101 (Vorjahr TEUR 391) enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden (§ 225 Abs. 6 UGB).

## 3. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

### 3.1. Personalaufwand

- Aufwendungen für Abfertigungen: TEUR 5 (Vorjahr: TEUR 32);
- Beiträge an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen: TEUR 5 (Vorjahr TEUR 4).

Die Zinsaufwendungen betreffend Abfertigungs- und Pensionsrückstellungen sowie die Auswirkungen aus einer Änderung des Zinssatzes werden im Personalaufwand erfasst bzw. bei Auflösung von Personalrückstellungen gemeinsam mit der Auflösung in den sonstigen betrieblichen Erträgen.

### 3.2. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen wurden im Wesentlichen Aufwendungen aus vermieteten Gebäuden in Höhe von TEUR 112 (Vorjahr: TEUR 85), Rechts- Prüfungs- und Beratungsaufwendungen in Höhe von TEUR 320 (Vorjahr: TEUR 211), sowie überrechnete Verwaltungsaufwendungen in Höhe von TEUR 310 (Vorjahr: TEUR 334) ausgewiesen. Die in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthaltenen Kosten für den Abschlussprüfer werden im Konzernabschluss offengelegt.

### 3.3. Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen

Im Geschäftsjahr 2024 erfolgte eine Zuschreibung beim Investmentfonds in Höhe von TEUR 25 (Vorjahr: TEUR 19).

### 3.4. Latente Steuern

Die latenten Steuern wurden auf Unterschiede zwischen dem steuerlichen und unternehmensrechtlichen Wertansatz zum Bilanzstichtag für folgende Posten gebildet:

Angaben in TEUR

	31.12.2024	31.12.2023
Personalrückstellungen	390	471
	<u>390</u>	<u>471</u>
davon 23 % Körperschaftssteuer		

Die latenten Steuern entwickelten sich wie folgt:

Angaben in TEUR

	2024
Stand 1.1.	108
Erfolgswirksame Veränderung	<u>-18</u>
Stand am 31.12.	<u><u>90</u></u>

Der Wert der aktiven latenten Steuern wird in der Bilanz in der Position "Aktive latente Steuern" ausgewiesen.

## 4. Sonstige Angaben

### 4.1. Konzernbeziehungen

Die Genossenschaft ist gemäß § 22 Abs. 5 GenG ein konsolidierungspflichtiges Mutterunternehmen im Sinn des § 244 UGB. Ein Konzernabschluss und Konzernlagebericht werden erstellt.

Mit Umwandlungsvertrag vom 08.09.2010 wurde die Wüstenrot Verwaltungs- und Dienstleistungen GmbH durch Übertragung ihres Unternehmens auf ihre Alleingeschafterin Wüstenrot Wohnungswirtschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung unter Zugrundelegung der Schlussbilanz der Gesellschaft zum 31.12.2009 als Umwandlungsstichtag und der Umwandlungsbilanz zum 31.12.2009 und unter Inanspruchnahme der Begünstigungen des Umgründungssteuergesetzes, im Wege der Gesamtrechtsnachfolge gemäß §§ 2 ff UmwG mit der Maßgabe verschmolzen, dass nach Ablauf des Umwandlungsstichtages die Handlungen der Wüstenrot Verwaltungs- und Dienstleistungen GmbH als für Rechnung der Wüstenrot Wohnungswirtschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung vorgenommen gelten.

Die verschmelzende Umwandlung und die Löschung der Wüstenrot Verwaltungs- und Dienstleistungen GmbH als Firma wurden am 29.09.2010 im Firmenbuch eingetragen.

Die Wüstenrot Gruppe hat in der außerordentlichen Hauptversammlung am 20. September 2022 der Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (im Folgenden kurz "BWAG" genannt) und der BWA Beteiligungs- und Verwaltungs-Aktiengesellschaft (im Folgenden kurz "BWA" genannt) einstimmig die Verschmelzung der BWA als übertragende Gesellschaft mit der BWAG als übernehmende Gesellschaft zum Verschmelzungsstichtag 31. Dezember 2021 zu Buchwerten gem. § 202 UGB beschlossen. Die Verschmelzung und die Löschung der BWA wurden am 19. November 2022 im Firmenbuch eingetragen.

Die Gesellschaft ist gem. § 9 Abs. 8 KStG Gruppenträger in der Unternehmensgruppe der Wüstenrot Wohnungswirtschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung.

Im Geschäftsjahr 2016 wurde die Unternehmensgruppe verkleinert. Es traten 6 Mitglieder aus der Gruppe aus. Im Geschäftsjahr 2017 traten zwei Unternehmen der Gruppe bei, im Geschäftsjahr 2019 traten zwei weitere Unternehmen der Gruppe bei, im Jahr 2020 trat ein weiteres Unternehmen der Gruppe bei.

Im Geschäftsjahr 2021 wurde ein Gruppenmitglied im Rahmen einer verschmelzenden Umwandlung in den Gruppenträger verschmolzen.

Im Geschäftsjahr 2022 ist ein Gruppenmitglied aus der Unternehmensgruppe ausgeschieden. Aufgrund der Verschmelzung der BWA mit der BWAG bestand die Unternehmensgruppe somit neben dem Gruppenträger aus weiteren 8 Mitgliedern.

Im Geschäftsjahr 2024 trat ein Unternehmen der Gruppe bei, die Unternehmensgruppe besteht somit neben dem Gruppenträger aus weiteren 9 Mitgliedern.

Wesentliche Grundzüge des Gruppenvertrages und die gewählte Umlagemethode (Steuerumlage) sind:

**Positiver Steuerausgleich:**

Erzielt ein Gruppenmitglied ein positives Einkommen (nach Abzug allfälliger Vorgruppenverlustvorträge und Vorgruppenmindeststeuerbeträge) ist eine Steuerumlage an den Gruppenträger zu entrichten, unabhängig davon, ob bzw. in welcher Höhe der Gruppenträger insgesamt für das betreffende Wirtschaftsjahr für die gesamte Unternehmensgruppe Körperschaftssteuer schuldet.

**Negativer Steuerausgleich:**

Wird dem Gruppenträger vom Gruppenmitglied ein negatives Einkommen zugerechnet, ist der Gruppenträger verpflichtet, eine Steuerumlage an das Gruppenmitglied zu entrichten, soweit das zugerechnete negative Einkommen des Gruppenmitgliedes ein negatives Gruppeneinkommen nicht herbeiführt oder erhöht.

**Mindestbesteuerung (Pillar II):**

Das Mindestbesteuerungsgesetz ist am 31. Dezember 2023 in Kraft getreten und ist für Wirtschaftsjahre, die ab dem 31. Dezember 2023 beginnen anzuwenden. Die Wüstenrot Gruppe wendet aufgrund der Überschreitung der Umsatzgrenze die Vorschriften des Mindestbesteuerungsgesetzes erstmalig für das Wirtschaftsjahr 2024 an.

Die gemäß Mindestbesteuerungsgesetz vorgesehenen temporären Übergangsregeln zur vereinfachten Berechnung des Mindeststeuer-Gewinns oder -Verlusts anhand eines länderbezogenen Berichts werden zur Anwendung gebracht. Der Ergänzungssteuerbetrag für das Steuerhoheitsgebiet Österreich wird für das Geschäftsjahr 2024 daher mit Null angesetzt.

Es werden aus dem MinBestG keine Effekte auf die Ertragsteuern erwartet.

Die Einreichung eines Mindeststeuerberichts in Österreich wird durch die Wüstenrot Wohnungswirtschafts reg.Gen.m.b.H. für die in Österreich gelegenen Geschäftseinheiten wahrgenommen.

Körperschaftsteueraufwand Gruppe 2024	EUR
positive Steuerumlage Gruppenmitglieder	19.508.894,50
negative Steuerumlage Gruppenmitglieder	-2.727.643,88
Körperschaftsteueraufwand Gruppenträger	1.887.773,70
<b>Gesamter Körperschaftsteueraufwand Gruppe</b>	<b>18.669.024,32</b>

**Die wesentlichen Beteiligungen umfassen:**

Beteiligungs- und Tochterunternehmen	Anteil Nominale	Anteil Prozent	Eigenkapital 2024	Jahresergebnis 2024
Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft, Salzburg	4.143 TEUR	78,28%	767.056 TEUR	36.968 TEUR
Indirekt über Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft, Salzburg				
Wüstenrot Bank AG, Wien	10.000 TEUR	100,00%	63.743 TEUR	-8.771 TEUR
Wüstenrot stavebná sporiteľňa a.s., Bratislava	16.597 TEUR	100,00%	34.512 TEUR	-1.831 TEUR
Wüstenrot stambena štedionica d.d., Zagreb	9.675 TEUR	100,00%	21.784 TEUR	1.859 TEUR
Wüstenrot Technology GmbH, Salzburg	36 TEUR	100,00%	6.422 TEUR	1.141 TEUR
Wüstenrot Versicherungs-Aktiengesellschaft, Salzburg	30.000 TEUR	100,00%	420.267 TEUR	43.451 TEUR
Einlagensicherung AUSTRIA Ges.m.b.H., Wien *)	1 TEUR	1,00%	100 TEUR	0 TEUR
Indirekt über Wüstenrot Bank AG, Wien				
Einlagensicherung AUSTRIA Ges.m.b.H. Wien *)	1 TEUR	1,00%	100 TEUR	0 TEUR

\*) Jahresabschluss 2023

**4.2. Durchschnittliche Zahl der Arbeitnehmer:innen**

Die Wüstenrot Wohnungswirtschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung beschäftigte während des Jahres im Durchschnitt 3 (Vorjahr: 3) Angestellte, zum Bilanzstichtag 2 (Vorjahr: 2) Angestellte.

**4.3. Organkredite**

Zum 31.12.2024 waren wie im Vorjahr keine Kredite an Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates der Genossenschaft aushaftend.

**4.4. Abfertigungs- und Pensionsaufwendungen**

- a) für Vorstandsmitglieder und leitende Angestellte (Prokuristen): TEUR 4 (Vorjahr: TEUR 36);
- b) für andere Arbeitnehmer: TEUR 13 (Vorjahr TEUR 16).

**4.5. Organbezüge**

Im Geschäftsjahr 2024 wird betreffend der Organbezüge von Vorständen und früheren Mitgliedern des Vorstandes und deren Hinterbliebenen auf die Unterlassung von Angaben gem. § 242 (4) UGB verwiesen.

Für Vergütungen an Aufsichtsratsmitglieder wurden 2024 TEUR 97 (Vorjahr: TEUR 112) bezahlt.

**4.6. Größenklasse**

Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine „kleine Kapitalgesellschaft“ im Sinne des § 221 UGB.

#### 4.7. Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, die in der Gewinn- und Verlustrechnung oder in der Bilanz hätten berücksichtigt werden müssen.

#### 4.8. Organe der Genossenschaft

Vorstand: Gen.-Dir. Mag. Dr. Stephan Koren  
Vorst.-Dir. Mag. Martin Grüll (Vorsitzender-Stellvertreter)

Aufsichtsrat: Gen.Dir.a.D.Dr. Erich Hampel (Vorsitzender)  
Mag. Birgit Kuras (Stellvertreterin)  
Univ.-Prof. Mag. Dr. Sabine Urnik  
Dr. Alexander Schall  
Dr. Bruno Ettenauer  
Mag. Christoph Raninger  
Dr. Luciano Cirinà (bis 10.10.2024)  
Martin Seiter, MBA (seit 24.05.2024)

Der Vorstand

Gen.-Dir. Mag. Dr. Stephan Koren

Vorst.-Dir. Mag. Martin Grüll

Salzburg, am 24. April 2025

## ANLAGENSPIEGEL

2024

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					kumulierte Abschreibung					Nettobuchwerte	
	Anschaffungswert	Zugang	Abgang	Umbuchung	Anschaffungswert	kum. Abschreibung	Abschreibung	Zuschreibungen	Abgänge	kum. Abschreibung	Restbuchwert	Restbuchwert
	1.1.2024	2024	2024	2024	31.12.2024	1.1.2024	2024	2024	2024	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2024
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>5.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.000,00</b>	<b>5.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
1. Software, Lizenzen	5.000,00	0,00	0,00	0,00	5.000,00	5.000,00	0,00	0,00	0,00	5.000,00	0,00	0,00
<b>I. Sachanlagen</b>	<b>2.617.050,99</b>	<b>0,00</b>	<b>14.191,40</b>	<b>0,00</b>	<b>2.602.859,59</b>	<b>991.365,25</b>	<b>32.725,84</b>	<b>0,00</b>	<b>14.191,40</b>	<b>1.009.899,69</b>	<b>1.625.685,74</b>	<b>1.592.959,90</b>
1. Grundstücke und Bauten	2.475.730,48	0,00	0,00	0,00	2.475.730,48	872.176,92	30.492,58	0,00	0,00	902.669,50	1.603.553,56	1.573.060,98
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	141.320,51	0,00	14.191,40	0,00	127.129,11	119.188,33	2.233,26	0,00	14.191,40	107.230,19	22.132,18	19.898,92
<b>II. Finanzanlagen</b>	<b>233.606.611,68</b>	<b>2.184,72</b>	<b>6.305,04</b>	<b>0,00</b>	<b>233.602.491,36</b>	<b>101.401,85</b>	<b>0,00</b>	<b>24.859,38</b>	<b>0,00</b>	<b>76.542,47</b>	<b>233.505.209,83</b>	<b>233.525.948,89</b>
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	182.447.589,42	0,00	0,00	0,00	182.447.589,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	182.447.589,42	182.447.589,42
2. Beteiligungen	363,36	0,00	0,00	0,00	363,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	363,36	363,36
3. Wertpapiere des Anlagevermögens	494.008,61	0,00	0,00	0,00	494.008,61	101.401,85	0,00	24.859,38	0,00	76.542,47	392.606,76	417.466,14
4. Ausleihungen an verb. Unternehmen	50.654.918,04	1.794,29	0,00	0,00	50.656.712,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	50.654.918,04	50.656.712,33
5. sonstige Ausleihungen	9.732,25	390,43	6.305,04	0,00	3.817,64	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.732,25	3.817,64
	<b>236.228.662,67</b>	<b>2.184,72</b>	<b>20.496,44</b>	<b>0,00</b>	<b>236.210.350,95</b>	<b>1.097.767,10</b>	<b>32.725,84</b>	<b>24.859,38</b>	<b>14.191,40</b>	<b>1.091.442,16</b>	<b>235.130.895,57</b>	<b>235.118.908,79</b>

# **Wüstenrot Wohnungswirtschaft registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung**

## **Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2024**

### **1. Geschäftsverlauf und wirtschaftliche Lage der Wüstenrot Wohnungswirtschaft registrierte Genossenschaft im Jahr 2024 (WWW)**

#### **1.1. Allgemeines Marktumfeld 2024**

##### **1.1.1. Wirtschaftsentwicklung in Österreich**

Österreichs Wirtschaft befindet sich in der längsten rezessiven Phase seit dem zweiten Weltkrieg. Standortdefizite in Kombination mit einem schwierigen gesamtwirtschaftlichen Umfeld gelten als Hauptursache. Österreich trifft die Wachstumsschwäche in Europa ganz besonders, denn der wichtigste Handelspartner Deutschland befindet sich ebenfalls im Krisenmodus. Zudem haben sich in Österreich die Stimmungstiefs von Industrie und Bau im Sommer auf den Dienstleistungssektor ausgeweitet.

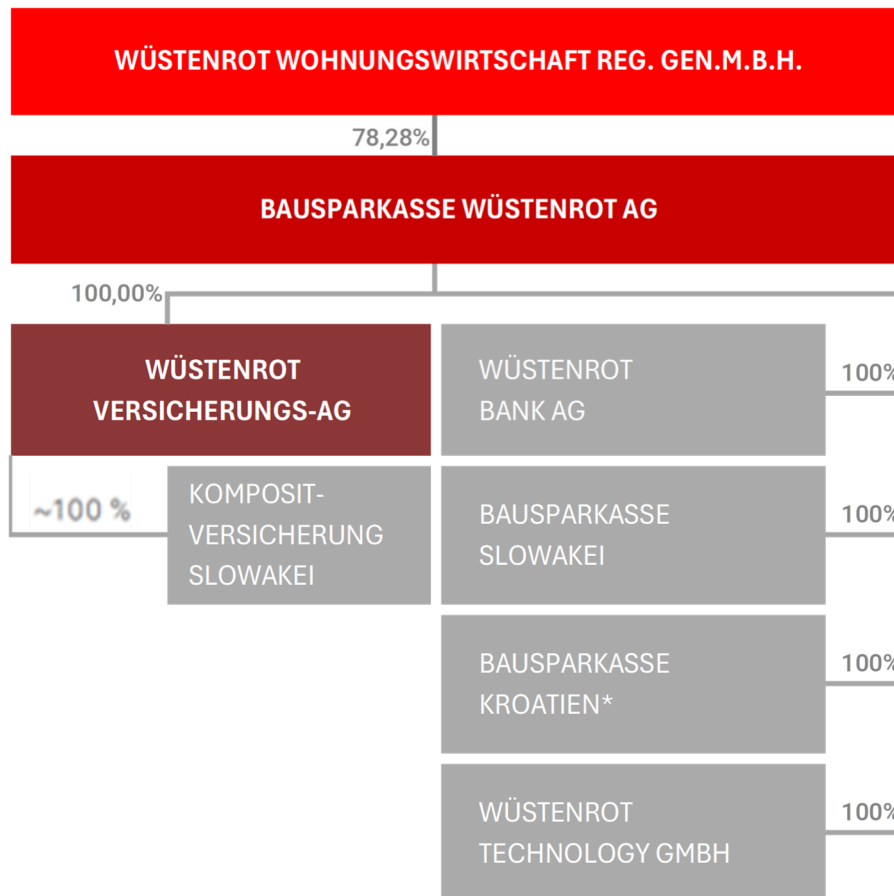
Während alle Wirtschaftsprognosen die schwierige Lage am Bau und in der Industrie berücksichtigt hatten, wurde die private Konsumschwäche nicht erwartet, denn hohe Lohnabschlüsse, Inflationsrückgang und leicht sinkende Zinsen sollten die Konjunktur ankurbeln.

#### **1.2. Unternehmenstätigkeit**

Gegenstand des Unternehmens der Genossenschaft – im Wesentlichen zwecks Förderung des Erwerbes oder der Wirtschaft ihrer Mitglieder - ist die Förderung des Bausparwesens, die Information der Mitglieder in wohnungswirtschaftlichen Angelegenheiten, die Beteiligung an der Bausparkasse Wüstenrot AG und die Zurverfügungstellung von deren Leistungspalette. Weiters die Unterstützung wohnungswirtschaftlicher Maßnahmen von Genossenschaftern, wobei der Vorstand von Jahr zu Jahr entscheidet, ob - und wenn ja - in welchem Umfang dabei soziale Kriterien berücksichtigt werden können.

Als Bezugsquelle für die Informationserteilung in wohnungswirtschaftlichen Angelegenheiten wird den Genossenschaftern das auf der Wüstenrot-Homepage publizierte und laufend aktualisierte Online Magazin „Mein Leben“ zur Verfügung gestellt.

Von der Unternehmenstätigkeit sind weiters umfasst die Beteiligung an und Verwaltung von juristischen Personen des Unternehmens-, Genossenschafts- und Vereinsrechts. Die Wüstenrot Wohnungswirtschaft reg.Gen.m.b.H. nimmt die Stellung als oberstes Mutterunternehmen der Wüstenrot Kreditinstitutsgruppe und die damit verbundene Vorgabe und Durchsetzung gruppenweiter Konzernstrategien ein.



\*) Die Bausparkasse Kroatien wurde im Mai 2024 an die kroatische Slatinska Banka d. d. verkauft. Am 14.02.2025 fand das Closing zum Verkauf der Beteiligung an der Bausparkasse Kroatien – nach Genehmigung der kroatischen Aufsichtsbehörden – statt.

Durch die Bildung einer Unternehmensgruppe gemäß § 9 KStG mit der Genossenschaft als Gruppenträger, wird das österreichische Besteuerungssystem für Konzernunternehmen genutzt.

### 1.3. Wesentliche Ereignisse während des Geschäftsjahres

Im Geschäftsjahr 2024 gab es keine Ereignisse von wesentlicher Bedeutung.

## 1.4. Ergebnis 2024

	Einheit	2024	2023
Umsatzerlöse	TEUR	305	299
Aufwand für bezogene Leistungen	TEUR	108	107
Personalaufwand	TEUR	374	474
Ergebnis aus Beteiligungen und Zinsen	TEUR	9.043	10.525
Ergebnis vor Steuern	TEUR	8.047	9.377
Finanzanlagevermögen	TEUR	233.526	233.505
Anlagendeckungsgrad	%	165%	163%
Bilanzsumme	TEUR	408.735	412.419
Eigenkapital	TEUR	388.407	382.321
Flüssige Mittel einschließlich kurzfristige Forderungen an Konzernunternehmen	TEUR	4.634	7.217

Die Bilanzsumme der Genossenschaft beträgt per Jahresende 408,7 MEUR und verringerte sich im Vergleich zum Vorjahr um 0,9 %. Das Ergebnis vor Steuern liegt mit 8,0 MEUR um 1,3 MEUR unter dem Vorjahr. Die höheren Zinserträge aus Veranlagungen bei der Bausparkasse Wüstenrot AG konnten die Dividende sowie den Verkaufserlös der Beteiligung an der BKS Bank AG im VJ nur teilweise kompensieren.

## 1.5. Forschung und Entwicklung

Im Geschäftsjahr 2024 wurden keine Aktivitäten im Bereich Forschung und Entwicklung gesetzt.

## 1.6. Wesentliche Ereignisse nach dem 31.12.2024

Nach dem Bilanzstichtag zum 31.12.2024 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Gesellschaft eingetreten, die zu einer anderen Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage geführt hätten.

## 1.7. Geschäftsverlauf und wirtschaftliche Lage der wesentlichen Tochtergesellschaften und Beteiligungsunternehmen

Die wirtschaftliche Entwicklung der Gesellschaft wird vor allem durch die wirtschaftliche Lage und Entwicklung der direkten und indirekt gehaltenen Beteiligungen gekennzeichnet. Betreffend der Jahresergebnisse der Beteiligungen verweisen wir auf die Übersicht der wesentlichen Beteiligungen der Gesellschaft im Anhang.

## 2. Risikomanagement

### 2.1. Wesentliche Risiken und Ungewissheiten der Wüstenrot Wohnungswirtschaft reg. Gen.m.b.H.

Beteiligungsrisiko:

Die wesentlichen Risiken der Genossenschaft ergeben sich aus dem Anteilsbesitz an verbundenen Unternehmen.

Konzernrisikomanagement:

Die Anteile an verbundenen Unternehmen betreffen die Beteiligung von 78,28 % an der Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft, Salzburg. Die Risiken aus dieser Beteiligung werden durch die Geschäftsrisiken der im Besitz dieses Tochterunternehmens befindlichen Anteilswerte bestimmt. Einen sehr wesentlichsten Wert stellt hierbei der mittelbar gehaltene Anteil an der Wüstenrot Versicherungs-Aktiengesellschaft dar.

Die Geschäftsentwicklung der nachgeordneten Unternehmen wird laufend überwacht, sodass bei etwaigen negativen Entwicklungen rechtzeitig gegengesteuert werden kann (Darstellung der Entwicklung im Konzern-Lagebericht).

## **2.2. Internes Kontrollsystem**

Das „Interne Kontrollsystem“ (IKS) stellt ein zentrales Instrumentarium zum Management der operationellen Risiken in der gesamten Wüstenrot-Gruppe dar. Ein angemessenes, wirksames System interner Kontrollen bildet die Grundlage für einen soliden und sicheren Geschäftsbetrieb.

Die Ziele des IKS bestehen zum einen in der Gewährleistung der Funktionsfähigkeit und Wirtschaftlichkeit von Geschäftsprozessen und zum anderen in der Einhaltung von betriebsinternen Regelungen und externen Vorgaben und damit der Vermögenssicherung des Unternehmens.

Die Ausgestaltung des IKS ist der Größe, dem Risiko sowie der Komplexität der Wüstenrot-Gruppe angepasst.

Wesentliche Funktionen, wie ua das Rechnungswesen, das Risikomanagement, Interne Revision, Controlling, EDV-Dienstleistungen werden im Rahmen von Dienstleistungsvereinbarungen von anderen Gruppeneinheiten wahrgenommen.

In der gesamten Gruppe bestehen einheitliche Organisationsrichtlinien und interne Kontrollen, die in einem eigenen IT-unterstützten System abgebildet sind. Die Funktion des internen Kontrollsystems wird laufend überwacht und die Ergebnisse der Überprüfung – insbesondere des Funktionierens der Schlüsselkontrollen – dem Aufsichtsrat der Genossenschaft zur Kenntnis gebracht.

Auf Ebene der Vorstände/Geschäftsführungen aller Gesellschaften wurde eine durchgehende Funktionstrennung etabliert. In der Gruppe sowie bei den Kreditinstituten bzw. Versicherungen ist eine Interne Revision eingerichtet.

Eine umfassende Gesamt-IKS-Berichterstattung, welche ua. den Durchführungsstatus der Kontrollen sowie die Ergebnisse der Wirksamkeitsprüfung beinhaltet, erfolgt in regelmäßigen Abständen an sämtliche relevante Gremien und ist ein wesentlicher Teil des IKS-Prozesses.

### **2.3. Sonstige Risiken und Finanzinstrumente**

Da in den nachgelagerten Gesellschaften Beteiligungen an ausländischen Kreditinstituten und einer Versicherung bestehen, ist die Entwicklung dieser Gesellschaften von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung in den jeweiligen Ländern beeinflusst. Diesen Einflussfaktoren wird bei der Unternehmenssteuerung entsprechende Beachtung geschenkt.

Die Finanzierung der Genossenschaft erfolgt im Wesentlichen über Eigenkapital, sodass das Zinsänderungsrisiko nicht gegeben ist.

## **3. Voraussichtliche Entwicklung der Wüstenrot Wohnungswirtschaft reg.GenmbH**

### **Makroökonomischer Ausblick**

Das Marktumfeld bleibt auch 2025 im Bereich Wohnbau und Wohnraumfinanzierung herausfordernd. Das Auslaufen der KIM-Verordnung mit Ende Juni 2025 ist eine gute Nachricht und wird zu einer positiven Dynamik führen.

Der Gebäudesektor spielt eine wichtige Rolle bei der Erreichung der UN-Klimaziele. Die Wüstenrot Gruppe bietet hier ein breites Produktangebot zur Förderung von Renovierungs-, Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

### **Voraussichtliche Entwicklung der Wüstenrot Wohnungswirtschaft reg.Gen.m.b.H.**

Die Wüstenrot Wohnungswirtschaft reg.Gen.m.b.H. (WWW) stellt das oberste Mutterunternehmen der Gruppe mit der Bausparkasse Wüstenrot AG, der Wüstenrot Versicherungs-AG und der seit Mitte 2023 am Markt befindlichen Wüstenrot Bank AG. Sie ist auch Inhaberin der Marke Wüstenrot. Mit dem Marktstart der Wüstenrot Bank AG wurde Wüstenrot zum Allfinanzdienstleister. Als Bank, Bausparkasse und Versicherung unter einem Dach ist Wüstenrot der einzige Finanzpartner in Österreich, der seine Kundinnen und Kunden mit individuell passenden Gesamtlösungen aus einer Hand ein Leben lang begleitet. WWW unterstützt als Eigentümerin die Unternehmen der Wüstenrot Gruppe dabei weiterhin insbesondere bei der strategischen Absicherung der Gruppe durch profitable und nachhaltige Geschäftsmodelle und Sicherung der Wettbewerbsposition.

Neben der Unterstützung der Mitglieder in wohnungswirtschaftlichen Angelegenheiten durch Zurverfügungstellung der Produktpalette der Wüstenrot-Unternehmen informiert die WWW die Mitglieder auch in wohnungswirtschaftlichen Angelegenheiten durch das Wüstenrot Magazin. Das Wüstenrot-Magazin „Mein Leben“ wird auch 2025 ausschließlich als digitalisierte Ausgabe publiziert werden, um den Mitgliedern mit Tipps, Anregungen und Informationen rund um die Schaffung von Wohnraum beiseitezustehen und darüber hinaus zu Ereignissen aus dem Hause Wüstenrot zu berichten.

Für das Jahr 2025 wird wieder mit Zinserträgen aus Veranlagungen in der Gruppe gerechnet. Da für die Beteiligungsansätze keine Wertberichtigungserfordernisse zu erwarten sind, wird aufgrund des positiven Finanzergebnisses von einem positiven Ergebnis vor Steuern ausgegangen.

Nachhaltigkeitsaspekte gewinnen in der Wüstenrot-Gruppe immer mehr an Bedeutung. Hinsichtlich Risikomanagement umfasst dies Ereignisse oder Bedingungen aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, deren Eintreten negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie auf die Reputation des Unternehmens haben können. Die in 2024 erfolgte Weiterentwicklung der bestehenden Methoden, Modelle und Prozesse in Bezug auf Nachhaltigkeitsrisiken wird im Jahr 2025 fortgeführt.

#### 4. Kapital-, Anteils- Stimm- und Kontrollrechte und damit verbundene Verpflichtungen

##### Stand der Genossenschaftsanteile zum 31.12.2024:

	Mitglieder Anzahl	Geschäftsanteile Stück	Nennwert insgesamt EUR
<b>Mitglieder mit mehr als 1 Geschäftsanteil</b>			
Privatstiftung der Gemeinschaft der Freunde Wüstenrot, Salzburg	1	145.000	1.054.150
Bankhaus Spängler & Co AG, Salzburg	1	4.000	29.080
Wüstenrot & Württembergische AG, Stuttgart	1	12.000	87.240
Mitglieder mit je 4 Anteilen	99	396	2.879
Gen.Dir.i.R.Dr.Josef Edlinger	1	5	36
	103	161.401	1.173.385
<b>Mitglieder mit je 1 Anteil = 7,27 EUR</b>	2.179.511	2.179.511	15.845.045
	<b>2.179.614</b>	<b>2.340.912</b>	<b>17.018.430</b>

Die Satzung der Genossenschaft sieht das Anteilsstimmrecht vor.

Die Haftungssummen haben sich im Geschäftsjahr um 834.014,40 EUR auf 34.035.690,98 EUR vermindert.

## **Privatstiftung der Gemeinschaft der Freunde Wüstenrot**

Die Genossenschaft hat 1997 als Stifterin die „Privatstiftung der Gemeinschaft der Freunde Wüstenrot“, Salzburg errichtet. Die „Privatstiftung der Gemeinschaft der Freunde Wüstenrot“ ist mit 145.000 Geschäftsanteilen größter Einzelgenossenschaftler der „Wüstenrot Wohnungswirtschaft reg.Gen.m.b.H.“. Stiftungszweck sind die Anlage und Verwaltung des Vermögens und Zuwendungen aus den Erträgen an die Begünstigten der Privatstiftung. Auch im vergangenen Jahr hat die Privatstiftung in Erfüllung ihres Stiftungszweckes verschiedene finanzielle Zuwendungen zur Förderung von Wissenschaft und Forschung vorgenommen.

Dem Stiftungsvorstand gehören an:

Gouverneur a.D. Dr. Klaus Liebscher (Vorsitzender)

Komm.-Rat Dr. Herbert Walterskirchen (Vorsitzender-Stellvertreter)

Dr. Werner Zenz (Vorsitzender-Stellvertreter)

Dr. Josef Weißl (bis 13.06.2024)

Jürgen A. Junker

Dr. Peter Cichocki

Dr. Alexander Schall

Mag. Florian Hagenauer (seit 13.06.2024)

### **Organbestellung und Kontrollwechsel**

Im Zuge der 96. ord. Generalversammlung der Wüstenrot Wohnungswirtschaft reg.Gen.m.b.H. vom 24.05.2024 wurde Herr Dr. Alexander Schall als Aufsichtsratsmitglied der Genossenschaft für die satzungsgemäße Dauer der Funktionsperiode bis zu jener Generalversammlung, die über das Geschäftsjahr 2026 entscheidet, wiedergewählt. Herr Dr. Schall wurde in der nachfolgenden konstituierenden Aufsichtsratssitzung zum Schriftführer-Stv. wiedergewählt.

Herr Dr. Luciano Cirinà hat schließlich sein Aufsichtsratsmandat in der Genossenschaft mit Wirkung zum 10.10.2024 niedergelegt.

## **5. Zweigniederlassungen**

Es werden keine Zweigniederlassungen unterhalten.

Der Vorstand



Mag. Dr. Stephan Koren  
(Generaldirektor)



Mag. Martin Grüll  
(Vorstandsdirektor)

Salzburg, am 24. April 2025



Bildmarke des Amtssiegels gemäß §13 Absatz 2 Notariatsordnung.